

Bebauungsplanes „Trifthofsiedlung III“ Gemarkung Weilheim

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Bezeichnung des Bebauungsplanes

Zur Klarstellung der Bebauungsplansituation im Bauzusammenhang zwischen Trifthofstraße, Oderdinger Straße, Oberammergauer Straße und Hans-Glück-Straße erhält der südliche vorliegende Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Südenstraße/Trifthofstraße/Bahnlinie München-GAP“ die neue Bezeichnung „Trifthofsiedlung III“.

Räumlicher Umgriff der Planung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird im Norden durch die „Trifthofstraße“, im Osten durch die „Oderdinger Straße“, im Süden durch die „Oberammergauer Straße“ und im Westen durch die „Hans-Glück-Straße“ begrenzt und war bislang Bestandteil des Bebauungsplanes „Südenstraße/Trifthofstraße/Bahnlinie München-GAP“ -südlicher Teilbereich.

Folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke werden vom Geltungsbereich umfasst: Fl.Nrn. 1055-TF, 1058-TF, 1060/2 bis /20, 1060/36-TF, 1060/37-TF, 1060/38 bis /49, 1085/16-TF, 1086/3, 1086/20 bis /22 und 1086/32, Gemarkung Weilheim

Aktuelle städtebauliche Situation

Der Planungsbereich ist entlang der „Trifthofstraße“ mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhaus bebaut. Entlang der „Oberammergauer Straße“ besteht eine Doppelhausbebauung. Die Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke erfolgt von den jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Bebauung weist insgesamt 2 Vollgeschosse auf. Die Dachgeschosse haben im Wesentlichen eine Dachneigung von 30°. Die Bebauung auf Fl.Nrn. 1060/40 besitzt eine Dachneigung von 26°, die Bebauungen auf den Fl.Nrn. 1060/20, 1086/3, 1086/20 und 1086/21 eine Dachneigung von 24°. Die Dachgeschosse sind ohne Kniestock errichtet. Die bestehende Bebauung besitzt eine im Wesentlichen ruhige Dachlandschaft ohne Dacheinbauten. Im Planungsbereich herrscht insgesamt Wohnnutzung vor.

Ziel und Inhalt der Bauleitplanung

Mit den Regelungen dieses Bebauungsplanes wird zunächst die Qualität des Bebauungsplanes durch Festsetzung einer „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ von einem bislang geltenden einfachen Bebauungsplan angehoben in einen nun qualifizierten Bebauungsplan.

Zusätzlich werden die im Rahmen einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung durch die Änderungen des Bebauungsplanes „Südenstraße/Trifthofstraße/Bahnlinie München-GAP“, nördlicher Teil, Möglichkeiten aufgegriffen.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner bislang gültigen Fassung ergebende Bebauung wird aufgewertet und angemessene Wohnverhältnisse für die Nutzer der einzelnen Wohnbaugrundstücke geschaffen. Bislang ungenutzte bzw. schwer nutzbare Bereiche in den Dachgeschossen sollen durch maßvolle Anhebung der bislang zulässigen Wandhöhe aktiviert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Mit der Planung wird weiter die Möglichkeit geschaffen, über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zu den Gartenbereichen der Grundstücke gerichtete erdgeschossige Anbauten an den Hauptgebäuden zu errichten und an geeigneten Außenfassaden Balkone auch mit filigraner Überdachung anzubringen.

Die bestehende Bebauung weist eine GRZ im Spektrum von 0,11 bis 0,38 auf.

Das künftige Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf die bestehenden Baukörper durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich der definierten Überschreitungsmöglichkeiten und die Zahl der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse definiert und erhöht die bisherige GRZ nur unwesentlich. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden hierbei nicht überschritten.

Gleichzeit werden mit der Planung grundlegende städtebauliche Überlegungen der Stadt Weilheim i.OB, die sich aus der Legende zum bisherigen Bebauungsplan „Südenstraße / Trifthofstraße / Bahnlinie München – GAP“ in der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 22.10.1964 genehmigten Fassung und den nachfolgenden Änderungen in den Planfassungen vom 16.01.2006 (3. vereinfachte Änderung), 09.06.2008 (4. vereinfachte Änderung) und 27.10.2008 (5. vereinfachte Änderung) ergeben, verbindlich aufgenommen. Hierzu zählen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Definition von Höhenlagen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss unter Bezugnahme auf vorhandene Höhenlagen der Kanaldeckel in den öffentlichen Verkehrsflächen, zur Anwendbarkeit der gesetzlichen Regelungen über Abstandsflächen, zur Baugestaltung sowie zur Gestaltung der Freiflächen. Regelungen zur Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Ausstattung neuer bzw. zur Sanierung bestehender Gebäude werden aufgenommen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Ausgestaltung von Aufstockungen/ Neubauten und geben den zu erreichenden „Endzustand“ der städtebaulichen Entwicklung für die Hauptbaukörper nach Umsetzung der Möglichkeiten des Bebauungsplanes vor. Sie greifen erst bei Umsetzung einer entsprechenden Baumaßnahme. Bestehende Gebäude haben bis dahin in ihrer jeweiligen derzeitigen Ausgestaltung Bestandsschutz.

Zusätzlich wird der Bebauungsplan dahingehend konkretisiert, dass für die notwendigen und zu fordernden Kfz-Stellplätze für die einzelnen Nutzungen eine abweichende Regelung zur Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB festgesetzt wird. Es ist je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Verfahren

In seiner öffentlichen Sitzung am 27.05.2025 beschloss der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB, die vorhandene Bebauung im Bereich zwischen „Trifthofstraße“, „Oderdinger Straße“, „Oberammergauer Straße“ und „Hans-Glück-Straße“ neu zu strukturieren, umzubenennen und städtebaulich geeignete Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den Gebäuden zuzulassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine durch die Regelungen der Planung berührten schutzwürdigen Flächen im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes. Die moderate Nachverdichtung im Planungsbereich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht begründet. Durch die Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (keine FFH-Gebiet oder Bereiche der Vogelschutzrichtlinie). Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten für seinen Geltungsbereich der frühere Bebauungsplan „Südenstraße / Trifthofstraße / Bahnlinie München - GAP“, südlicher Teilbereich, in der Fassung der Genehmigung vom 22.10.1964 sowie die rechtsverbindlichen Änderungen in den Planfassungen vom 16.01.2006 (3. vereinfachte Änderung), 09.06.2008 (4. vereinfachte Änderung) und 27.10.2008 (5. vereinfachte Änderung) außer Kraft.

Stadt Weilheim i.OB, 08.05.2026

Tillman Wahlefeld
Erster Bürgermeister